

Actualiteiten **Huurrecht**

Nr. 10 - Q2 2025



Jurisprudentie  **Nieuws**  **Wetgeving**  **Evenementen**



Peter, Jurist



Jacinta, Jurist



Sonja, Jurist

Proceskostenbeding in huurovereenkomst is oneerlijk | [ECLI:NL:HR:2025:820](#)

Verhuurder verhuurt een parkeerplaats aan huurder. In de huurovereenkomst is een proceskostenbeding opgenomen, wat inhoudt dat huurder bij een tekortkoming in de nakoming van de huurovereenkomst alle gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten van de verhuurder moet betalen. De kantonrechter stelt vervolgens prejudiciële vragen over dit beding aan de Hoge Raad. De Hoge Raad oordeelt dat het proceskostenbeding een oneerlijk beding in de zin van de Richtlijn oneerlijke bedingen is. Het beding is daarom vernietigbaar. Dit geldt alleen als de huurder is aan te merken als consument in de zin van de Richtlijn oneerlijke bedingen.



Ontbinding huurovereenkomst bedrijfsruimte | [ECLI:NL:RBAMS:2025:2770](#)

Huurder is exploitant van een restaurant op station Amsterdam-Centraal. Hiervoor is een huurovereenkomst met NS Stations gesloten. NS Stations vordert ontbinding van deze huurovereenkomst vanwege een huurachterstand van meer dan € 800.000. Huurder voert aan dat door de plaatsing van hekwerken en de in- en uitcheckpoortjes het restaurant minder toegankelijk is geworden, wat een gebrek vormt. De rechter oordeelt dat deze poortjes geen onderdeel uitmaken van het gehuurde, waardoor er geen sprake is van een gebrek. Huurder heeft daarom geen recht op schadevergoeding. De vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst wordt toegewezen.

Belangenafweging bij beroep op dringend eigen gebruik | [ECLI:NL:RBAMS:2025:3143](#)

De Rechtbank Amsterdam heeft geoordeeld dat de vorderingen van Saverti B.V. tot beëindiging van de huurovereenkomst en ontruiming van de gehuurde winkelunit worden afgewezen. Saverti heeft onvoldoende aannemelijk gemaakt dat zij het gehuurde dringend nodig heeft voor eigen gebruik, aangezien de voorgenomen renovatie niet mogelijk is nu de naastgelegen winkelunit onlangs aan een nieuwe huurder is verhuurd. De kantonrechter stelt dat zolang het naastgelegen pand verhuurd blijft, de renovatie niet kan plaatsvinden. Daarnaast voert de kantonrechter een belangenafweging uit op grond van artikel 7:296 lid 3 BW en concludeert dat de belangen van de huurder, die al bijna 23 jaar een snackbar exploiteert en voor zijn levensonderhoud afhankelijk is van deze onderneming, zwaarder wegen dan de belangen van Saverti.

In deze zaak oordeelt de rechter over verlenging van de ontruimingsbescherming in een huurrelatie tussen Stichting Ouderen Feijenoord (SOF) en Tramhuis Vastgoed B.V. (Tramhuis). Er zijn twee verschillende huurovereenkomsten met verschillende termijnen gesloten. De rechter oordeelt dat de tweede huurovereenkomst geldig is. Tramhuis heeft deze huurovereenkomst opgezegd zonder zwaarwegende opzeggingsgrond, wat naar het oordeel van de rechter rechtmatig is. SOF verzoekt vervolgens verlenging van de ontruimingsbescherming, omdat zij naar eigen zeggen een belangrijke functie in de buurt vervult. De rechter verlengt de ontruimingsbescherming met één jaar. Tramhuis wil de bedrijfsruimte omzetten naar woonruimte, maar heeft de plannen hiervoor nog niet voldoende concreet gemaakt. Daarom oordeelt de rechter dat de belangen van SOF op dit moment zwaarder wegen.



Buitengerechtelijke ontbinding - [ECLI:NL:RBZWB:2025:2466](#)

In deze zaak vordert Inbev Nederland N.V. in kort geding de ontruiming van een door gedaagde gehuurde bedrijfsruimte en woning. De bedrijfsruimte is door de burgemeester van Breda gesloten op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Inbev heeft de huurovereenkomst buitengerechtelijk ontbonden op grond van 7:231 lid 2 BW en verzoekt de ontruiming van het pand. De kantonrechter oordeelt dat er sprake is van een spoedeisend belang en dat het aannemelijk is dat de vorderingen van Inbev in een bodemprocedure zullen worden toegewezen. De sluiting van het pand door de burgemeester op grond van de APV is rechtmatig en vormt voldoende grondslag voor de buitengerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst door Inbev. De kantonrechter acht het gebruik van de bevoegdheid tot buitengerechtelijke ontbinding niet onaanvaardbaar naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid en oordeelt dat Inbev geen misbruik van bevoegdheid heeft gemaakt. De kantonrechter wijst de vordering tot ontruiming van zowel de bedrijfsruimte als de woning toe.

Nieuwsberichten

Nieuw basisjaar CPI vanaf 2026

Vanaf 2026 gaat de consumentenprijsindex (CPI), die veel gebruikt wordt voor het indexeren van huurprijzen, over op een nieuw basisjaar: 2025=100. Daarmee eindigt de reeks 2015=100. De eerste cijfers op basis van de nieuwe reeks worden in februari 2026 gepubliceerd.

Aanpassing ROZ modellen

De ROZ heeft op 11 april 2025 een update van de bestaande model huurovereenkomsten gepubliceerd. In de modellen zijn de bepalingen over de btw op servicekosten aangepast. Daarnaast is in het model voor de verhuur van woonruimte de indexatiebepaling aangepast, naar aanleiding van de uitspraak van de Hoge Raad over (on)eerlijke huurprijsverhogingsbedingen.

Geen permanente bewoning recreatiewoningen op alle parken

De VNG heeft samen met andere organisaties haar zorgen overgebracht aan demissionair minister Keijzer om voor alle recreatieparken permanente bewoning toe te staan. De organisaties willen dat het besluit daartoe bij gemeenten blijft. Minister Keijzer wil in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) opnemen dat een gemeente in haar omgevingsplan moet voorzien in het toestaan van bestaand gebruik van een recreatiewoning voor permanente bewoning onder voorwaarden. Lees [hier](#) het hele position paper van de VNG over dit onderwerp.

Wetgeving

Duidelijke regels over servicekosten

De Eerste Kamer heeft ingestemd met een wetwijziging die duidelijkheid moet geven over de berekening van servicekosten die huurders verschuldigd zijn bovenop de huurprijs. Zo komt er onder andere een vaste lijst met soorten kosten die een verhuurder mag doorberekenen als servicekosten en wordt het eenvoudiger voor huurders om gezamenlijk een klacht in te dienen over servicekosten bij de Huurcommissie. De regels gaan in op 1 januari 2026. [Hier](#) lees je meer over de modernisering van het systeem van servicekosten.

Minister wil WWS aanpassen om hogere huren mogelijk te maken

De (demissionaire) minister wil het woningwaarderingssysteem op een aantal punten aanpassen, om op die manier als nog hogere huren mogelijk te maken. Het gaat onder andere om het zwaarder mee laten wegen van de WOZ-waarde en het schrappen van de puntenaftrek voor het gebrek aan buitenruimte. Dat laat de minister weten aan een brief naar de Tweede Kamer, die [hier](#) te lezen is. De maatregelen worden voorgesteld naar aanleiding van de effecten van de Wet betaalbare huur.

Evenementen



- ◆ Donderdag 30 oktober
- ◆ Dronten
- ◆ [Meld je hier aan](#)

Cursus Huurrecht

Contactinformatie

Telefoon: 088 00 66 100

E-mail: info@metafoorvastgoed.nl

Website: www.metafoorvastgoed.nl

Bezoekadres: De Terminator 1, 8251 AD Dronten